



Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Stadtplanungsamt

Ihr Zeichen	Unser Zeichen (GB 6) 61.5.2	Es informiert Sie Frau Sabrina Holz	Zimmer 4348	Telefon (03 51) 4 88 34 64	E-Mail sholz@dresden.de	Datum
-------------	--------------------------------	--	----------------	-------------------------------	----------------------------	-------

Masterplan Nr. 786.1 Leipziger Vorstadt/Neustädter Hafen Eigentümer-Informationsveranstaltung

Datum: 17. November 2015

Ort: Neues Rathaus, 4. Etage, Beratungsraum 4, Raum 13; Dr.- Külz-Ring 19, 01067 Dresden

Leitung:

Herr Szuggat

Amtsleiter Stadtplanungsamt

Teilnehmer:

Eigentümer 1
Vertreter Eigentümer 2
Vertreter Eigentümer 2
Vertreter Eigentümer 3
Eigentümer 4
Vertreter Eigentümer 5
Vertreter Eigentümer 5
Vertreter Eigentümer 6
Vertreter Eigentümer 6
Eigentümer 7
Vertreter Eigentümer 8
Vertreter Eigentümer 9
Vertreter Eigentümer 10
Eigentümer 11
Eigentümer 11

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDDE81XXX
Konto 3 159 000 000
BLZ 850 503 00

SEB Bank
IBAN: DE62 8601 0111 1414 0000 00
BIC: ESSEDES860

Deutsche Bank
IBAN: DE81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE8CXXX
Postbank
IBAN: DE77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDEFF
Commerzbank
IBAN: DE76 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADEFFXXX

Freiberger Str. 39 · 01067 Dresden
Telefon (03 51) 4 88 32 32
Telefax (03 51) 4 88 38 13
E-Mails:
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
stadtplanungsamt@dresden.de

www.dresden.de

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Haltepunkt Freiberger Straße
Sprechzeiten:
Mo 9–12 Uhr, Di und Do 9–18 Uhr
Fr 9–12 Uhr

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente. Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular unter <http://www.dresden.de/kontakt> eingereicht werden.

Vertreter Eigentümer 12	
Vertreter Eigentümer 12	
Vertreter Eigentümer 12	
Eigentümer 13	
Vertreter Eigentümer 14	
Frau Oser	Referentin GBL 6
Frau Heckmann	Stadtplanungsamt
Herr Schwartzmann	Stadtplanungsamt
Frau Holz	Stadtplanungsamt

1. Begrüßung

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Szuggat die Anwesenden und erläutert den Ablauf der Veranstaltung sowie den sachlichen Kontext des Termins.

2. Sachstand zum Masterplan 2015

Nach der Vorstellungsrunde der Anwesenden stellt Frau Holz den Sachstand zum Masterplan Nr. 786.1 Leipziger Vorstadt/Neustädter Hafen vor. Die inhaltlichen Schwerpunkte des Vortrages sind auf die Ermittlung der Grundlagen (Blatt 03) und die Darstellung der Blättern 01 -02 des Masterplanes 2015 gerichtet. Es ist zu berücksichtigen, dass der Planstand des Masterplanes anders als sein Vorgänger (Masterplan 2010) auf die Darstellung symbolischer Gebäudekubaturen verzichtet.

2.1 Anlass

Die Überarbeitung des Masterplanes 2015 wurde am 16.04.2015 (Beschluss Nr. V2940/14) im Stadtrat beschlossen. Wesentliche Bestandteile dieses Beschlusses sind die stärkere Berücksichtigung der Interessen Vorort und die Erfassung interdisziplinärer Restriktionen (z.B. Emissionen, Altlasten etc.) sowie die Änderung von Ausgangssituationen von hoher Relevanz. Weiterhin wurde das Ziel des ursprünglichen Masterplanes von 2010 gestärkt, ein lebendiges innerstädtisches Quartier mit vielgestaltiger Bau- und Nutzungsstruktur zu entwickeln.

2.2 Bestandsaufnahme von öffentlichen und privaten Belangen (Erläuterungen zu Blatt 03)

In der Bestandssituation des Verkehrslärms existiert eine hohe Belastung an der Leipziger Straße. Der Schienenlärm ist gekennzeichnet durch den Lärm entlang der Straßenbahnlinie Leipziger Straße sowie der Fernverkehrslinien über den Neustädter Bahnhof. Der Lärmindex mit Wert von 45 db(A) ausgehend von der Fernverkehrslinie im Süden zeigt durch ein Gutachten des Eisenbahn-Bundesamtes (2014) eine Beeinträchtigung im gesamten Plangebiet. Zum aktuellen Zeitpunkt kann für die Ausweichtrasse im Osten des Plangebietes mit einer Berechnungsgrundlage ein Schalleintrag nachgewiesen werden. Bei Straßen- und Schienenlärm kann erfahrungsgemäß durch passive Schallschutzmaßnahme eine angemessene Reaktion auf die Schallsituation erfolgen.

Besonders zu berücksichtigen sind die Emissionen durch gewerbliche Unternehmen, die in der Regel in den Nachtstunden arbeiten (Menarini von Heyden GmbH, MEGA Fachzentrum für Fleischerei und Gastronomie GmbH) und Veranstaltungsunternehmen, mit nächtlichen Besucherströmen (Showbox, Puschkin Club, Alter Schlachthof) können ausschließlich durch Annahmen belegt werden, da die Prüfung im Einzelfall vom Vorhaben welches umgesetzt werden soll, abhängig ist. Im Vorfeld wird durch den Masterplan auf die entsprechenden bekannten Schallquellen hingewiesen und räumliche Lösungsansätze vorgeschlagen, wie z. B. ausreichend Abstand zwischen den Nutzungen oder bauliche Barrieren zur Minderung der Schallausbreitung.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang der Elbe umfasst besonders die Fluss zugewandten, südwestlichen Teile des Bearbeitungsgebietes (Wohnquartier Hafenstraße, Teile des Betriebsgeländes des Unternehmens Menarini von Heyden, Bebauungspläne Nr. 357B und Nr. 357C).

Des Weiteren werden die Einzeldenkmäler, die Sachgesamtheit Hafenbecken sowie das Gartendenkmal der Villa Grumbt erläutert.

Im Arten- und Naturschutz sind die bereits nachgewiesenen Standorte der schützenswerten Arten der europäischen Artenschutzrichtlinie zu benennen (z.B. Zauneidechse, Uferschwalbe) und der Schutzstatus der vorhandenen Vegetation nach § 2 SächsWaldG. Der Umgang mit umweltrechtlichen Belangen erfolgt im Vorfeld eines Vorhabens oder Planverfahrens (z.B. CEF-Maßnahmen oder Waldumwandlungsverfahren).

2.3 Ableitungen eines räumlichen Nutzungsgefüges (Erläuterungen zu Blatt 01 - 02)

Im Bearbeitungsprozess und anhand der aktuell vorliegenden Beschlusslage wurden zwei Varianten des Masterplanes, die sich vorrangig im Gebiet nordöstlich der Leipziger Straße unterscheiden, entwickelt.

Die Zielformulierungen für die Bereiche 1 bis 3 sind identisch. Der Bereich 1 (Plangebiet Bebauungsplan Nr. 357 C) ist mit einer Mischung aus Wohnen, Kultur, Mischnutzung und Grün mit Freizeitnutzung vorgesehen. Das Wohnen mit strukturbildenden Grünraum nach Westen zur Parkanlage Orangerie ist Schwerpunkt im Bereich 2 (Plangebiet Bebauungsplan Nr. 357 B). Der Bereich 3 ist der Übergang zwischen der Wohnnutzung in Pieschen zur Kulturspange im Altenschlachthof Areal, welches durch kleinteilige Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen zum Alexander-Puschkin-Platz geprägt ist. Hierbei bildet eine zentrale Grünfläche die Ableitung der Grünachse des Masterplanes von 2010. Das städtebauliche Grundgerüst strebt für beide Varianten eine Verdichtung zur Leipziger Straße an, um den rückwärtigen Gebietsteilen die Möglichkeit zu bieten eine höhere Qualität der Außenräume zu erzeugen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch einen weiteren Vollknotenpunkt auf Höhe der Melkus Villa sichergestellt und ergänzt durch Quartiersstraßen, die von der Leipziger Straße, Erfurter Straße und Eisenbahnstraße in Stichen ausgeführt wird. Das Ziel in beiden Varianten ist es, den Fuß- und Radverkehr über eine zentrale Achse von Süden nach Norden zum Schulstandort Gehestraße einzubinden.

In der Variante 01 des Masterplanes 2015 ist der Bereich 5 für einen Sonderfunktionsstandort vorgesehen, welcher durch kleinteiliges Wohnen, Gewerbe mit kulturellen Zwischennutzungen und Bildungen eine neues Standortprofil für das gesamte Plangebiet etablieren soll. Im nördlichen Anschluss bietet sich die Chance im Bereich 4 ein Wohnquartier mit hoher Durchgrünung, anschließenden Nutzergärten und einer attraktiven Lage von Gewerbe und Wohnen an der Leipziger Straße und am Orangerie Park zu entwickeln. Ein wesentlicher Bestandteil der Variante ist die Vernetzung der bestehenden Grünräume und der sich neuentwickelnden Aufenthaltsräume durch grüne Transferräume, welche in unterschiedlicher Art und Weise erfolgen können.

Die Variante 02 geht im Bereich 5 von der Ansiedlung des GLOBUS-Marktes aus und übernimmt die bisherige Vorplanung. Auf Grund der zu erwartenden Auswirkungen auf den Bereich 4 ist eine gewerbliche Entwicklung im Osten an der bestehenden Bahntrasse ein denkbarer Übergang zu der gewerblichen Nutzung im Norden. Zur Etablierung einer Mischnutzung müssen entsprechende Abstände und bauliche Maßnahmen durchgeführt werden um die schützenswerte Wohnnutzung im Bereich 4 durchzuführen.

3. Meinungsäußerungen/Anregungen

Nach Sachvortrag zum Planwerk bittet Herr Szuggat um Anregungen, Fragen und Meinungen. Diese können wie folgt zusammengefasst werden:

3.1 Wirtschaftliche Ausnutzung

Die Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen Nutzungen auf verschiedenen Grundstücken wird in Frage gestellt. Die Argumentation bezieht sich auf einen hohen Grünanteil, dieser schränkt die Möglichkeiten für verdichteten Wohnungsbau zu stark ein. Die Etablierung einer Wohnnutzung im Gebiet muss in verdichteter Form erfolgen um Lagenachteile zu kompensieren.

3.2 Interessenausgleich

Bei der Entwicklung von Flächen im Bearbeitungsgebiet wird gefordert zwischen privaten Interessen untereinander als auch zwischen privaten und öffentlichen Belangen einen gerechten Interessenausgleich herbeizuführen.

3.3 Sicherungen des bestehenden Gewerbes

Die Eigentümer und Betreiber verschiedener Gewerbebetriebe im Bearbeitungsgebiet legen dar, dass ihre Unternehmen erfolgreich betrieben werden und das ein Interesse besteht, diese Unternehmen weiter zu betreiben. Selbstverständlich ist der Betrieb mit Lärmemissionen verbunden. Es werden daher Zweifel an der Planung von Wohnnutzungen im näheren Umfeld ihrer Betriebe vorgetragen und erklärt, dass Einschränkungen der Unternehmenstätigkeit infolge neuer Nachbarschaften mit höherem Schutzanspruch eine wirtschaftliche Gefahr darstellen.

3.4 Vereinfachung und Klarstellung der bisherigen Darstellung

Die Nachvollziehbarkeit der Immissionsbelastung durch Straßen- und Gewerbelärm (Detaillierung der Schallquellen, z.B. Marienbrücke, linkes Elbufer) ist in der bisherigen Darstellung nicht eindeutig. Hierbei wird angeregt, die Darstellungssystematik zu überarbeiten.

3.5 Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger

Es wird darauf hingewiesen, dass die Informationsveranstaltung am 16. Dezember 2015 eine ungünstiger Zeitpunkt für eine öffentliche Veranstaltung wäre und die Bitte geäußert, eine Terminverschiebung oder das Angebot für eine weitere Veranstaltung zu prüfen.

3.6 Überlegungen zu baulichen Entwicklungen

In Anlehnung an den Masterplan 2010 wird angeregt, die Überlegungen zu Vorgaben von potentiellen Bauabschnitten bzw. in Entwicklungsschritten in die Planungen zum Masterplan 2015 einzubinden.

4. Weiteres Vorgehen

Herrn Szuggat bedankt sich bei den Teilnehmern für den konstruktiven Meinungsaustausch und die Anregungen. Im Anschluss an die Beteiligung der Eigentümer, Fachämter und Bürger werden die Stellungnahmen mit dem Entwurf des Rahmenplans rückgekoppelt und der Planstand überarbeitet, so dass eine Vorlage zum Masterplan 2016 beschlossen werden kann.

Die öffentliche Informationsveranstaltung wird in den Januar 2016 verschoben, weitere Informationen zur Veränderung folgen. In der Veranstaltung wird Interessierten die Möglichkeit geboten Rückfragen und Äußerungen zum Plangebiet zu adressieren.

aufgestellt: Holz

bestätigt: Szuggat
Amtsleiter

z.MZ.: Heckmann
Abteilungsleiterin

Dr. v. Gagern
amt. Sachgebietsleiterin